

NOVÁ  
ZBROJOVKA

VY & VAŠE UDRŽITELNÁ  
ČTVRŤ

[WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ](http://WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ)

# NOVÁ ZBROJOVKA PATŘÍ MEZI SVĚTOVOU ČTYŘKU V UDRŽITELNOSTI

Brněnská Nová Zbrojovka se zařadila mezi čtyři nejlépe plánované městské čtvrti na světě z hlediska udržitelnosti. Na konci roku 2025 se stala první multifunkční městskou čtvrtí v České republice, která získala certifikaci FINAL BREEAM Communities – jednu z nejpřísnějších a nejprestižnějších na světě.

Tato britská metodika hodnotí udržitelnost rozsáhlých rozvojových území v celé jejich komplexnosti – od ekologických a energetických aspektů přes sociální a demografické dopady až po ekonomickou stabilitu a dlouhodobý rozvoj. Certifikace potvrzuje, že Nová Zbrojovka je navržena s důrazem

na člověka, kvalitu života i šetrnost k životnímu prostředí v dlouhodobém horizontu. Výsledkem není jen ocenění na papíře, ale především **konkrétní přínosy pro ty, kteří tu budou bydlet, pracovat a trávit volný čas.**

90,8%

ČTVRTÉ NEJVYŠŠÍ  
HODNOCENÍ NA SVĚTĚ

42

POUZE 42 PROJEKTŮ  
NA CELÉM SVĚTĚ ZÍSKALO  
FINAL VERZI CERTIFIKÁTU  
BREEAM COMMUNITIES



OUTSTANDING  
NEJVYŠŠÍ HODNOCENÍ,  
KTERÉHO DOSÁHLO JEN 7  
PROJEKTŮ



CERTIFIKACI VEDLA  
ZKUŠENÁ PORADENSKÁ  
SPOLEČNOST CEVRE  
CONSULTANTS

1.

PRVNÍ MULTIFUNKČNÍ  
MĚSTSKÁ ČTVRŤ V ČR,  
KTERÁ TENTO CERTIFIKÁT  
ZÍSKALA



Přečtěte si více  
na našem webu:



# ČTVRTÉ NEJVYŠŠÍ HODNOCENÍ NA SVĚTĚ V BREEAM COMMUNITIES

**BREEAM Communities** potvrzuje kvalitu plánování a řízení rozvoje celé nové čtvrti. Tento prestižní certifikát mohou získat pouze projekty, které splní desítky přísných kritérií výrazně přesahujících běžné normy. Finální verzi certifikátu BREEAM Communities dosud obdrželo pouze **42 projektů na celém světě**. Nová Zbrojovka získala pod vedením poradenské společnosti **CEVRE Consultants nejvyšší hodnocení „Outstanding“** a dosáhla mimořádného skóre **90,8 %**, čímž se zařadila **mezi čtyři nejlepší projekty na světě**. Na vrcholu žebříčku se umístila po boku těchto prestižních projektů:

1. TIVOLI GREENCITY – Brusel, Belgie
2. 202OPARK IK/6 – Stavanger, Norsko
3. EBURY BRIDGE RENEWAL – Londýn, Spojené království
4. NOVÁ ZBROJOVKA – Brno, Česká republika

Nová Zbrojovka vzniká ve spolupráci s desítkami odborníků z řady oblastí – od stavebně-technických a architektonicko-urbanistických až po dopravní a environmentální. Na přípravě certifikace během pěti let intenzivně pracovaly především **Nová Zbrojovka a CEVRE Consultants**, spolu s dalšími odbornými subjekty, které analyzovaly následující oblasti:





**Mezinárodní komise BREEAM Communities hodnotila stovky dílčích parametrů napříč pěti hlavními kategoriemi – které vám představujeme na dalších stránkách.**

**1** SOCIÁLNÍ  
A EKONOMICKÁ  
PROSPERITA

str. 6

**2** ZDROJE  
A ENERGIE

str. 8

**3** DOPRAVA  
A POHYB

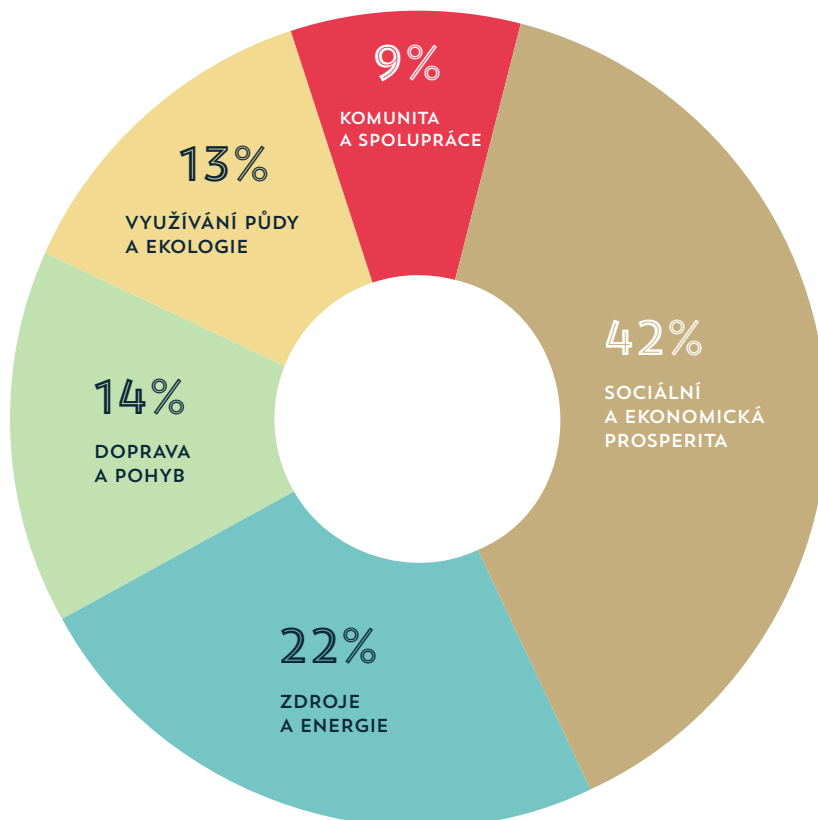
str. 10

**4** VYUŽÍVÁNÍ PŮDY  
A EKOLOGIE

str. 12

**5** KOMUNITA  
A SPOLUPRÁCE

str. 14



# 1. ČTVRŤ, KDE SE VÁM DOBRĚ ŽIJE DNES – A JEŠTĚ LÉPE ZÍTRA

V kategorii **SOCIÁLNÍ A EKONOMICKÁ PROSPERITA** BREEAM Communities hodnotí, **jak celé území funguje z dlouhodobého hlediska** – zda podporuje kvalitní život, ekonomickou vitalitu i stabilní komunitu.

Nová Zbrojovka dosáhla čtvrtého nejvyššího skóre na světě především díky chytrému propojení bydlení, pracovních příležitostí, služeb, veřejného prostoru a dlouhodobé stability.

Podívejte se  
na naši nabídku  
volných jednotek



## ČTVRŤ KRÁTKÝCH VZDÁLENOSTÍ, KDE MÁTE VŠE NA DOSAH

Nová Zbrojovka je navržena jako **čtvrť krátkých vzdáleností**. Vše podstatné – bydlení, práce, obchody, školy, školky, zdravotní péče, sport, kultura, zábava i MHD – najdete do 15 minut chůze. To znamená méně času na cestách a více času na rodinu, přátele i sebe.

**Občanská vybavenost** zde není doplněk, ale základ. Pro kvalitní život nestačí jen architektura a zeleň – skutečný komfort totiž začíná ve chvíli, kdy máte potraviny, lékaře, kavárnu, školu i park pár minut od domova.

## BYDLENÍ PRO RŮZNÉ GENERACE I ŽIVOTNÍ ETAPY

Rezidenční koncept Nové Zbrojovky reaguje na nedostatek bytů i na demografické změny. Skladbu a velikosti bytů navrhujeme nejen na základě analýzy nabídky a poptávky, ale také podle skutečných potřeb budoucích rezidentů. Ty zjišťujeme například během prohlídek, akcí pro veřejnost nebo prostřednictvím průzkumů veřejného mínění.

Díky tomu vytváříme nabídku odpovídající reálným potřebám a podporujeme vznik stabilního a **různorodého sousedství** – prostředí, kde mohou spokojeně žít jednotlivci, páry, rodiny i senioři. Samozřejmostí je bezbariérové a inkluzivní řešení zajišťující komfort a přístupnost pro všechny.



Nová Zbrojovka přináší **nové investice, pracovní příležitosti i podnikatelské možnosti**. Propojení bydlení, práce a služeb podporuje lokální ekonomiku a posiluje každodenní život v okolních lokalitách – lidé zde nejen bydlí, ale také pracují, podnikají a tráví volný čas.

# DOSTUPNÉ ŠKOLY A ŠKOLKY – ZÁKLAD PRO RODINNÝ ŽIVOT

Myslíme na **život rodin**, pro které je důležité kvalitní vzdělávání. Proto jsou **školy a školky jedním z klíčových pilířů rozvoje Nové Zbrojovky**.

Vytváříme prostředí, kde mohou děti vyrůstat, učit se, sportovat i trávit čas s kamarády. Už dnes zde funguje atraktivní nabídka soukromého školství, která se postupně doplňuje veřejnými vzdělávacími institucemi. Zároveň vytváříme podmínky pro celoživotní učení a rozvoj dovedností místní komunity.



## PŘÍJEMNÉ A BEZPEČNÉ MIKROKLIMA

Součástí plánování jsou **protipovodňová opatření, omezení světelného smogu či připravenost na klimatické změny**. Pracujeme s efektivním hospodařením s dešťovou vodou, propracovanou **zelenou infrastrukturou** i opatřeními proti přehřívání.

Důkladně analyzujeme **mikroklima, limity hluku či bezpečné a dostupné parkování**. Důraz klademe i na **architektonickou rozmanitost**, která zachovává jedinečný genius loci místa.



**SOCIÁLNÍ A EKONOMICKÁ PROSPERITA V NOVÉ ZBROJOVCE ZNAMENÁ VÍC NEŽ JEN NOVÉ BUDOVOY.**

Představuje dostupné služby, pracovní příležitosti, kvalitní veřejný prostor i respekt k místu a lidem.

## 2. ENERGETICKY NADSTANDARDNĚ EFEKTIVNÍ ČTVRŤ

V kategorii **ZDROJE A ENERGIE** BREEM Communities uvádí, že je Nová Zbrojovka **energeticky nadstandardně efektivní čtvrtí**. Od začátku stavíme na propracované energetické strategii, která minimalizuje provozní spotřebu,

snižuje emise oxidu uhličitého a dlouhodobě šetří náklady obyvatel. Výsledkem je zdravější a stabilní prostředí s vysokou kvalitou života.



### ČISTÁ ENERGIE A NIŽŠÍ EMISE CO<sub>2</sub>

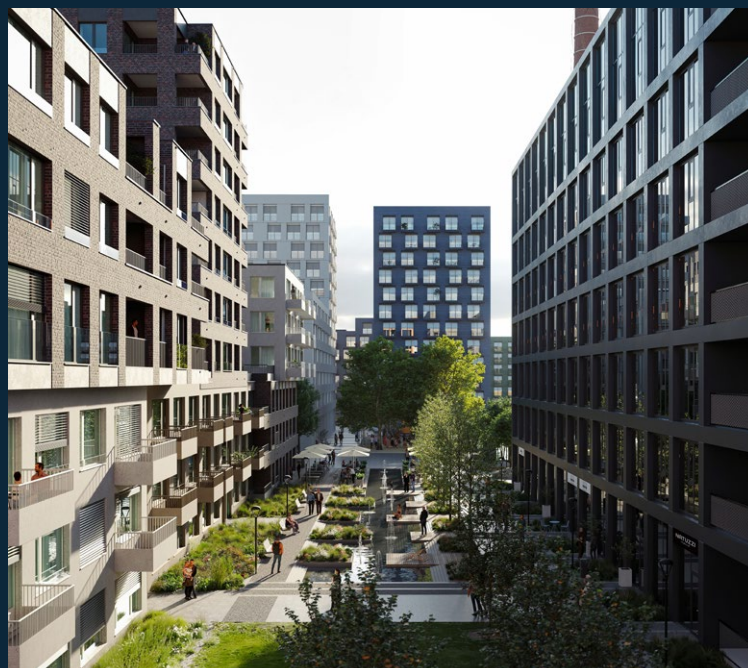
Směřujeme k výraznému omezení uhlíkové stopy. Nová Zbrojovka je navržena tak, aby v porovnání s běžnou výstavbou dosáhla **19% úspory emisí CO<sub>2</sub>** a až **20% úspory primární energie**, které vznikají během používání budov. Čtvrť napojíme na brněnskou soustavu zásobování tep-

lem využívající biomasu a energii z termického zpracování odpadu. Součástí konceptu je **vlastní lokální distribuční soustava** – chytrá energetická síť, která umožní efektivní sdílení a řízení energie mezi jednotlivými objekty.

### ÚSPORNÉ HOSPODAŘENÍ S VODOU A OCHRANA PŘED SUCHEM

Strategie vodního hospodářství se zaměřuje na **drastické snížení plýtvání pitnou vodou a na ochlazování okolí**. Instalujeme moderní úsporné armatury, díky nimž klesne spotřeba o 24 až 44 % oproti běžnému standardu. Průměrná denní spotřeba na osobu by se měla pohybovat kolem 80 litrů (standard je 127 l).

Dle odhadů se v Nové Zbrojovce **zvýší vsak dešťové vody** v území z 15 % na 25 %, což je nárůst o 70 %. Propustné povrchy a více než 77 000 m<sup>2</sup> zelených střech pomáhají zadržovat srážky a přirozeně ochlazovat budovy i veřejná prostranství. **Čtvrť tak lépe odolává letním vedrům a udržuje příjemné mikroklima.**





## VÝRAZNÁ ÚSPORA STAVEBNÍHO MATERIÁLU

Díky kompletní dekontaminaci historicky znečištěných zemin a podzemních vod **splňuje celé území nejpřísnější limity pro bydlení**. Zároveň se nám daří výrazně snížit spotřebu stavebního materiálu. Zachováváme totiž několik původních budov, čímž ušetříme přibližně 9 370 tun zabudovaného uhlíku, který by se jinak uvolnil při demolici a nové výstavbě. Suť z demolic zpracováváme přímo na místě, kde ji znovu využíváme při další výstavbě.

Díky tomuto přístupu **klesne spotřeba stavebního materiálu o 38 % a emise CO<sub>2</sub> až o 25 %**, oproti variantě bez opětovného využití materiálů a zachování budov.

Materiály z demolic původních hal jsme podrobili přísným testům a znovu je využíváme přímo v území, například do podloží komunikací a násypů. Tím snižujeme potřebu nákladní dopravy, hlučnost a zároveň **minimalizujeme energetickou náročnost výstavby**.

Lidé v Nové Zbojovce budou mít nižší provozní náklady na bydlení, stabilní a čistou energii i příjemné prostředí pro každodenní život.



# 3. UDRŽITELNÁ A BEZPEČNÁ DOPRAVA I POHYB

V kategorii **DOPRAVA A POHYB** mezinárodní komise potvrzuje, že náš přístup k dopravě je bezpečný a dlouhodobě udržitelný. Nová Zbrojovka je postavena na konceptu „města krátkých vzdáleností“. Auto u nás není nutností,

ale jednou z možností – podporujeme pohyb pěšky, na kole a MHD. Díky tomu vzniká prostředí s **menším dopravním zatížením, čistším vzduchem a vyšší kvalitou života.**



## PÁR MINUT DO CENTRA BRNA, NA VLAK I NA DÁLNICI

Na kvalitní obslužnosti území spolupracujeme s městem Brnem a Jihomoravským krajem. Počítáme s **novými zastávkami MHD** a zavedením **trolejbusové linky**. Moderní přístřešky nabídnou kamerový systém, digitální panely s odjezdy v reálném čase nebo osvětlení napájené z obnovitelných zdrojů. Výhodou také bude **přímé napojení na velký městský okruh vedoucí na dálnici**.

**Výbornou dostupnost do centra města i na hlavní dopravní uzly** má lokalita už dnes. V docházkové vzdálenosti jsou zastávky autobusů (č. 55, 58, 78, 201) i tramvají (č. 2, 3 a 4). Přímo na hranici Nové Zbrojovky se nachází **vlakové nádraží** Brno-Židenice s regionálním i dálkovým spojením, kde staví i vlaky z Prahy a Bratislavy.

## BEZPEČNÉ A ATRAKTIVNÍ ULICE, KDE JSOU CHODCI NA PRVNÍM MÍSTĚ

**Bezpečný pohyb chodců a cyklistů je pro nás prioritou**, kterému přizpůsobujeme infrastrukturu celé čtvrti. Ulice navrhujeme tak, aby se v nich lidé cítili bezpečněji než v běžném městském provozu. Vedlejší komunikace fungují v režimu „**Zóna 30**“ nebo jako **obytné zóny**. Méně aut a více kol navíc přispívá k čistějšímu vzduchu a příjemnému prostředí pro život.

Hlásíme se k **principu Vize Nula** – naším cílem je minimalizovat riziko vážných dopravních zranění. **Pěší trasy jsou osvětlené, bezbariérové a co nejvíce oddělené od motorové dopravy.** Ke klíčovým službám obyvatelé dojdou pěšky do 650 metrů.



## NA KOLE BEZPEČNĚ A VŠUDE DO PÁR MINUT

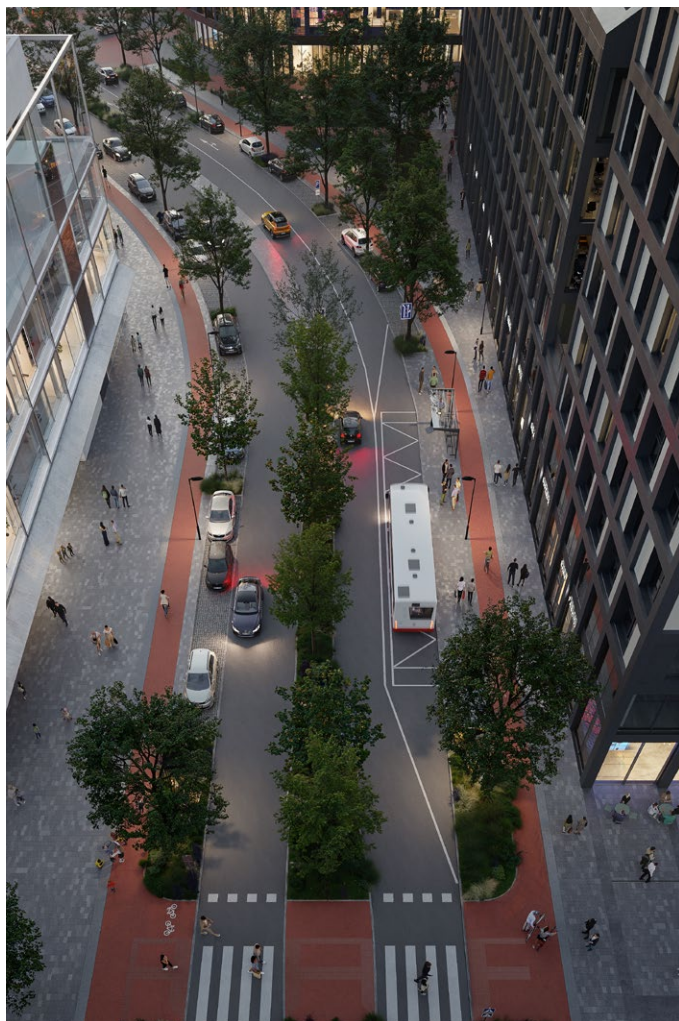
Cyklistiku podporujeme jako sport i **každodenní způsob dopravy**. Cyklostezky propojují celé území a kolem řeky Svitavy vede **evropská trasa EuroVelo 9 (Jantarová stezka)**, která lokalitu napojuje na širší městskou i mezinárodní síť. Pro cyklisty plánujeme **nadstandardní zázemí** – bezpečné úschovny kol, stanice sdílených kol, servisní stojany, a dokonce i sprchy a šatní skříňky v kancelářských budovách. Samozřejmostí je kvalitní značení a bezpečné řešení křižovatek.



## PODPORUJEME ALTERNATIVNÍ DOPRAVU

Klademe důraz na alternativní dopravu – podporujeme pěší dopravu, cyklistiku, bikesharing, carsharing, bezpečnou jízdu na koloběžkách a elektrokoloběžkách. Reagujeme i na aktuální potřebu snižování emisí – minimálně 20 % parkovacích míst připravujeme pro nabíjení elektromobilů. Ale ne-

zapomínáme ani na řidiče – počítáme s dostatkem krytých parkovacích stání i s kapacitním parkováním pro rezidenty, firmy i návštěvníky. Orientaci v území usnadní soustava analogových i digitálních informačních totemů, které pomohou návštěvníkům i rezidentům rychle najít správný směr.



**Novou Zbrojovku rozvíjíme jako čtvrť, kde je pohyb rychlý, bezpečný a šetrný k okolí – a kde doprava přirozeně podporuje každodenní život.**



## 4. LEPŠÍ KLIMA DÍKY MODROZELENÉ INFRASTRUKTUŘE



Kategorie **VYUŽÍVÁNÍ PŮDY A EKOLOGIE** Novou Zbrojovku hodnotí jako **čtvrť odolnou vůči klimatickým změnám a připravenou na budoucnost**. Významnou výhodou je **revitalizace brownfieldu** – namísto zástavby zelené louky vdechujeme nový život území v širším centru Brna.

Největší developerský projekt v Brně zároveň **šetří okolní krajinu i předměstské oblasti** před další suburbanizací. Celkem 22,5 hektaru bývalého průmyslového areálu postupně přetváříme v moderní městskou čtvrť, a zchátralé území měníme v bezpečné a komfortní místo pro život.

### S VODOU HOSPODAŘÍME CHYTŘE

Modrozelená infrastruktura **sníží odtok vsáknuté vody o 25 %** oproti běžnému městskému prostředí. Zelené střechy **zachytí až 95 % srážkové vody** a v létě sníží teplotu okolního vzduchu až o 4 °C.

Využíváme **chytrý systém hospodaření s vodou** – maximální množství srážkových vod zůstane zadržováno v území. Dešťovou vodu nebereme jako odpad, ale jako cenný zdroj – využijeme ji například pro závlivku zeleně.

Propustné a travnaté povrchy parkovacích míst a chodníků umožňují přirozené vsakování vody a zároveň ji čistí. Díky šetrnému systému **zůstane čtvrť zelená i v obdobích sucha**, aniž bychom plytvali pitnou vodou.



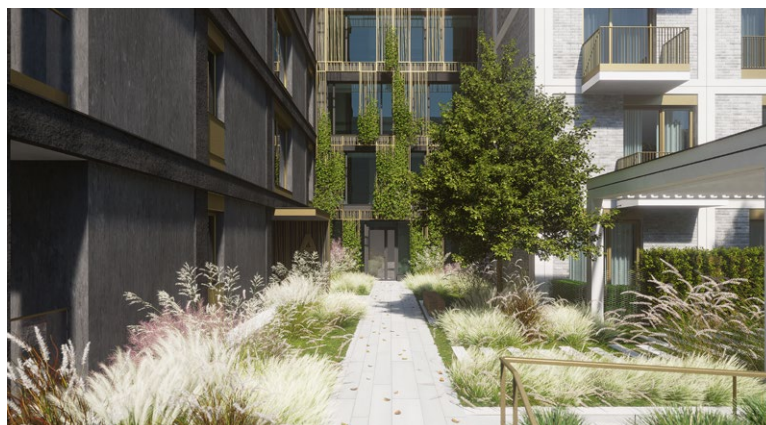


## ZELEŇ POKRYJE TĚMĚŘ TŘETINU ÚZEMÍ

Minimálně 30 % ploch bude tvořit zeleň rovnoměrně rozmístěná napříč celou čtvrtí. Vznikne propojený systém parků plynule navazujících na řeku Svitavu. Ve veřejném prostoru se zeleň přirozeně propíše do ulic prostřednictvím stromořadí, keřových pásů a pestrých rostlin. Celek doplní zelené střechy, vnitrobloky a soukromé předzahrádky, které rozšíří vegetaci i do dalších úrovní zástavby.

Srdcem relaxace se stane revitalizované nábřeží řeky Svitavy. Místo betonových zdí zde vznikne přírodní park s bermou – bezpečnou rozlivovou plochou a místem pro procházky, cyklistiku a odpočinek. Do území se vrátí život – díky výsadbě domácích stromů a podpoře biodiverzity se nábřeží stane domovem pro ptactvo i opylovače.

**Nová Zbrojovka je čtvrtí, která spojuje odpovědný přístup k půdě, vodě i přírodě s kvalitním každodenním životem.**



# 5. ČTVRŤ, KTEROU SPOLUVYTVÁŘÍ KOMUNITA



V kategorii **KOMUNITA A SPOLUPRÁCE** BREEAM Communities potvrzuje, že rozvoj Nové Zbrojovky stojí na skutečném dialogu se **všemi dotčenými subjekty, odborníky, městem a veřejností**. Moderní čtvrť určená pro život v 21. století musí vznikat ve spolupráci s těmi, kteří ji budou vy-

užívat – proto od začátku stavíme na **otevřené a transparentní komunikaci se všemi partnery**. Tento přístup ocenily i odborné poroty – v roce 2019 jsme získali prestižní ocenění Lemur za otevřenou komunikaci a Ceny veřejnosti za Urbanistický projekt roku 2022.

## KOMUNITA, KTERÁ MÁ HLAS

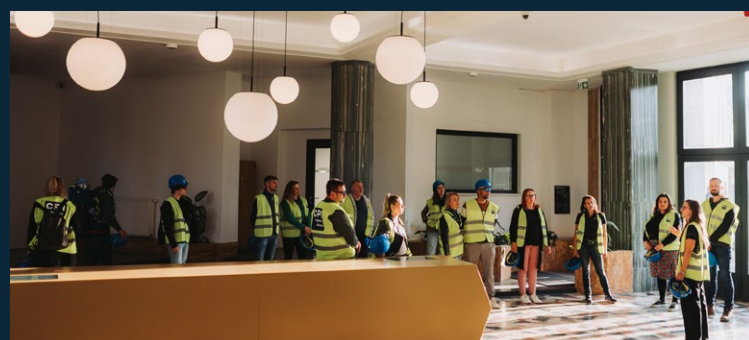
Obyvatele nevnímáme jako pasivní příjemce změn, ale jako spoluautory budoucí podoby Nové Zbrojovky. Prostřednictvím průzkumů, pocitových map, anket i hlasování zjišťujeme, co lidé od nové čtvrti očekávají. Díky tomu může vznikat prostředí, které odpovídá skutečným potřebám obyvatel a podporuje rozvoj živé, soudržné komunity.

**Veřejnost se zapojila například do hodnocení** ideových návrhů všech šesti zón Nové Zbrojovky, přičemž výsledky hlasování posloužily jako podklad pro projektové týmy.

**Lidé ovlivňují také architektonické návrhy některých budov** nebo výběr názvů nových ulic, náměstí i budov. Návrh veřejné základní a mateřské školy vzešel z architektonické soutěže, která zohlednila potřeby komunity i odborné posouzení Kanceláře architekta města Brna.

## PARTNERSTVÍ S MĚSTEM BRNEM

Zásadním pilířem je **strategická spolupráce s městem Brnem**. Na základě smlouvy o spolupráci z roku 2021 společně připravujeme a realizujeme projekty dopravní, technické i školské infrastruktury. Díky tomu je čtvrť od počátku plánována jako plnohodnotná součást města se stabilní správou veřejných prostranství, škol a školek.



## BOHATÝ SPOLEČENSKÝ ŽIVOT UŽ DNES

**Komunitní život aktivně rozvíjíme už několik let.** Lidé využívají sportovně vybavený Amenities Park, restaurace, kavárny i komunitní zahradu. Každoročně pořádáme **desítky kulturních, společenských a sportovních akcí** – například Festival Nové Zbrojovky, Open House Brno, netradiční Nebál, dny otevřených dveří nebo zábavná rodinná odpoledne. Součástí programu jsou také pravidelné komentované prohlídky, které lidem umožňují nahlédnout do zákulisí výstavby, diskutovat o jejím průběhu a postupně si k místu vytvářet vztah.

## PODPORA DLOUHODOBÉHO SOUSEDSTVÍ

**Naše role nekončí nastěhováním obyvatel** – celý systém nastavujeme tak, aby fungoval udržitelně i v budoucnu. Připravujeme podmínky pro vznik **stabilních a dlouhodobě fungujících komunit**. Počítáme s prostory pro spolky, setkávání i zájmové aktivity a podporujeme správu bytových domů a vznik SVJ.



Otevřeně komunikujeme o všem, co se u nás děje a chystá – aktivně sdílíme novinky na webu a vedeme s lidmi **dialog na sociálních sítích**. Zástupce různých zájmových skupin zveme k diskuzi v oblíbeném **podcastu V ODZBROJENÍ**.



**KOMUNITA V NOVÉ ZBROJOVCE JE ŽIVÝ ORGANISMUS, KDE SE HLAS SOUSEDŮ POČÍTÁ.**

Budoucí čtvrť vzniká jako výsledek širokého konsensu mezi odborníky, městem i lidmi. Díky tomu se skutečně stane místem, kde je radost žít.



# NOVÁ ZBROJOVKA MAXIMÁLNĚ UDRŽITELNÁ ČTVRŤ



Chcete vědět víc o certifikaci BREEAM Communities?

Navštivte naše **webové stránky** a objevte další souvislosti **třeba na našem blogu**. Informace uvedené v brožuře jsou platné k dubnu 2026. Údaje průběžně aktualizujeme na našem webu.

## NOVÁ ZBROJOVKA BYLA, JE A BUDE VAŠE

Bývalý průmyslový areál Zbrojovky v Brně-Židenicích s více než stoletou historií znovu ožívá. Z někdejšího brownfieldu postupně vzniká moderní a propojená městská čtvrť, která uspokojí veškeré požadavky na komfortní život ve 21. století. Je navržena s důrazem na kvalitu života, udržitelnost a odpovědný přístup k životnímu prostředí.

Projekt staví na proměně již zastavěného území, energeticky úsporných budovách, zeleni, šetrném hospodaření s vodou, kvalitním veřejném prostoru a komunitě. V příštích letech zde vyroste živá část města pro bydlení, práci, podnikání i volný čas, která přirozeně naváže na okolní zástavbu a doplní plnou občanskou vybavenost lokality.



[WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ](http://WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ)

Lazaretní 1/7  
615 00 Brno - Židenice  
IČO: 27578925

NOVÁ  
ZBROJOVKA

